Kerajaan Negeri Selangor dan satu lagi lwn MACH 8 Sdn Bhd

MAHKAMAH RAYUAN (PUTRAJAYA) — RAYUAN SIVIL NO B-01(A)-185–04 TAHUN 2019
HAS ZANAH MEHAT, CHE MOHD RUZIMA DAN HASHIM HAMZAH HHMR
19 MEI 2022

Prosedur Sivil — Semakan kehakiman — Rayuan — Rayuan terhadap keputusan Mahkamah Tinggi membenarkan permohonan semakan kehakiman oleh responden — Sama ada responden mempunyai locus standi

Prosedur Sivil — Undang-Undang Tanah — Pengambilan tanah — Warta — Warta pembetulan diisytiharkan tidak sah — Sama ada perayu kedua mempunyai kuasa mengeluarkan warta pembetulan — Sama ada pembetulan hanya formaliti — Sama ada responden dilarang dan/atau dihalang di bawah prinsip ewel daripada mencabar warta pembetulan

Ini adalah rayuan perayu terhadap keseluruhan keputusan hakim Mahkamah Tinggi ('HMT') yang membenarkan permohonan semakan kehakiman yang dikemukakan oleh responden. Permohonan semakan kehakiman tersebut adalah ekoran daripada pengambilan balik tanah di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 ('APT 1960') yang dibuat bagi tujuan pembinaan Lebuh Raya Sungai Besi — Ulu Kelang ('projek SUKE'). Responden menandatangani perjanjian jual beli dengan Wiramuda (M) Sdn Bhd ('WMSB') untuk membeli lima lot tanah dan telah membayar RM200,000 sebagai deposit. Namun begitu, melalui pemberitahuan *warta*, perayu pertama mengisytiharkan bahawa empat lot tanah tersebut diperlukan untuk projek SUKE ('*warta* pertama'). Responden telah mengambil tindakan dengan memasuki satu perjanjian tambahan dengan WMSB bagi mengambil kira segala perkara berhubung dengan pengambilan semula lot-lot tanah tersebut. Semasa siasatan, perayu kedua mendapati wujud percanggahan dalam *warta* pertama, iaitu keluasan yang akan diambil bagi Lot 1 adalah lebih kecil daripada apa yang dinyatakan dalam pelan pengambilan tanah yang dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Negeri. Perayu kedua telah mengarahkan agar pengambilan Lot 1, Lot 3 dan Lot 4 ditarik balik dan *diwartakan semula* ('*warta* kedua'). Semasa sisasatan semula, perayu kedua sekali lagi menyedari bahawa terdapat kesilapan dalam *warta* kedua, iaitu keluasan yang dinyatakan akan diambil bagi Lot 1 dan Lot 4 telah tertukar. Perayu kedua membuat pembetulan ke atas keluasan yang terlibat dan tiada sebarang bantahan daripada mana-mana pihak yang hadir. Perayu kedua seterusnya menyampaikan award pampasan. Responden memfailkan Borang N di bawah

s 38(1) APT 1960 menghendaki perayu kedua merujuk bantahan yang dikemukakan terhadap keluasan yang diambil dan jumlah pampasan yang diawardkan untuk lot-lot tanah tersebut ke mahkamah. Perayu kedua mengeluarkan pemberitahuan bahawa tanah telah diambil milik oleh perayu pertama dan telah mengambil tindakan untuk membetulkan kesilapan yang berlaku berkait dengan pertukaran keluasan di antara Lot 1 dan Lot 4. Pembetulan tersebut diterbitkan dalam *warta* ('*warta* pembetulan'). Melalui permohonan semakan kehakiman di Mahkamah Tinggi, responden memohon, antara lain: (a) perintah certiorari untuk membatalkan dan/atau mengetepikan *warta* pembetulan; (b) deklarasi bahawa penerbitan *warta* pembetulan adalah ultra vires dan/atau tidak sah dan/atau tidak rasional dan/atau tidak munasabah dan/atau secara prosedurnya tidak wajar dan/atau merupakan satu penyalahgunaan proses; (c) perintah berbangkit bahawa keluasan yang diambil adalah seperti yang dinyatakan dalam *warta* kedua dan perayu kedua hanya berhak atas milikan keluasan tersebut; dan (d) perintah berbangkit bahawa perayu kedua telah mengambil tanah-tanah responden melebihi keluasan yang dinyatakan dalam *warta* kedua. Permohonan responden dibenarkan dan oleh itu rayuan ini.

Diputuskan, membenarkan rayuan dengan kos:

(1) Responden adalah tergolong dalam kategori 'mana-mana orang yang terjejas dengan keputusan mana-mana pihak berkuasa awam berhak membuat keputusan' sepertimana yang diperuntukkan di bawah A 53 k 2(4) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012. Hujahan pihak perayu berhubung dengan isu locus standi tidak bermerit (lihat perenggan 27).

(2) *Warta* pembetulan tidak melibatkan sebarang pindaan kepada keluasan tanah yang hendak diambil balik. Tidak timbul soal penambahan atau pengurangan keluasan tanah yang terlibat dengan pengambilan bagi Lot 1 dan Lot 4. Perayu kedua yang diberikan kuasa untuk membuat pengisytiharan bagi pihak perayu pertama di bawah s 8 APT 1960 juga berkuasa membuat pembetulan yang perlu di bawah s 40(1) Akta Tafsiran 1948 dan 1967. Pembetulan yang dibuat perayu kedua melalui *warta* pembetulan tidak menjejaskan asas atau substratum proses pengambilan balik lot-lot tanah tersebut. Pembetulan yang dibuat hanyalah satu formaliti sahaja bagi membetulkan kesilapan yang berlaku. Oleh itu, adalah tidak wajar untuk diisytiharkan bahawa pembetulan yang dibuat melalui *warta* pembetulan sebagai berlawanan dengan undang-undang dan tidak sah (lihat perenggan 30, 33 & 35–36).

(3) Isu kesilapan iaitu pertukaran keluasan bagi pengambilan balik Lot 1 dan Lot 4 serta hasrat perayu kedua untuk mengeluarkan *warta* pembetulan sememangnya berada dalam pengetahuan responden. Tidak berlaku sebarang ketidakadilan atas tuan tanah iaitu sama ada WMSB atau pun responden dalam proses pengambilan balik lot-lot tanah tersebut.

WMSB atau responden telah diberikan hak untuk didengar melalui perbicaraan siasatan dan dibayar pampasan sepertimana yang dituntut berdasarkan keluasan tanah yang ambil. Oleh itu, tiada sebarang prejudis berlaku terhadap hak dan kepentingan WMSB atau responden semasa *warta* pembetulan dikeluarkan perayu kedua. Walaupun responden ada memfailkan Borang N bagi membantah keputusan perayu kedua, bantahan yang dibuat bukanlah terhadap nilaian lot-lot tanah tersebut yang dibayar berdasarkan keluasan yang diambil balik. Dengan kata lain, responden tidak membantah jumlah award pampasan untuk pengambilan balik Lot 1 dan Lot 4 yang dibuat berdasarkan keluasan tanah yang sebenarnya diambil seperti yang dinyatakan dalam *warta* pembetulan. Di bawah prinsip estopel, responden tidak boleh sesuka hati bertukar haluan atau berdolak-dalik dalam tindakannya. Responden adalah dihalang di bawah prinsip estopel daripada mencabar *warta* pembetulan. Isu yang cuba dibangkitkan responden dalam permohonan semakan kehakiman adalah suatu yang difikirkan semula yang semata-mata diada-adakan untuk mendapatkan kekayaan yang tidak patut (lihat perenggan 46–47 & 49–52).

(4) Adalah mustahil atau tidak masuk akal serta tidak munasabah untuk dilaksanakan perintah HMT jika keluasan tanah yang dinyatakan dalam *warta* kedua dikekalkan. Keluasan asal keseluruhan Lot 4 sebelum pengambilan balik hanyalah seluas 57,679.8386m persegi sahaja. Sedangkan, luas tanah yang terlibat dalam pengambilan balik seperti yang dinyatakan dalam *warta* kedua adalah seluas 80,043.156m persegi. Mustahil atau tidak masuk akal untuk membuat pengambilan ke atas tanah yang tidak wujud. Bagi Lot 1, bayaran pampasan yang diterima WMSB atau responden yang tidak diperintahkan untuk dikembalikan semula menjadi tidak munasabah kerana akan bernilai RM10,147.09 semeter persegi berbanding nilaian pasaran semasa tanah hanya dia atas kadar RM1,399.31 semeter persegi sahaja (lihat perenggan 55).

[English summary

This was the appellants' appeal against the entire decision of the High Court judge ('HCJ') in allowing the judicial review application submitted by the respondent. The application for judicial review was a result of the acquisition of land under the Land Acquisition Act 1960 ('the LAA 1960') which was made for the purpose of constructing the Sungai Besi — Ulu Kelang Highway ('SUKE project'). The respondent signed a sale and purchase agreement with Wiramuda (M) Sdn Bhd ('WMSB') to buy five lots of land and had paid RM200,000 as a deposit. However, through a *gazette* notification, the first appellant declared that the said four lots of land were required for the SUKE project ('the first *gazette*'). The respondent had taken action by entering into an additional agreement with WMSB to take into account all matters related to the acquisition of the land lots. During the investigation, the second appellant

found that there was a discrepancy in the first *gazette*, namely that the area to be taken for Lot 1 was smaller than what was stated in the land acquisition plan submitted to the state authority. The second appellant had ordered that the acquisition of Lot 1, Lot 3 and Lot 4 be withdrawn and *gazette*d again ('the second *gazette*'). During the re-investigation, the second appellant again realized that there was an error in the second *gazette*, that was, the area stated to be taken for Lot 1 and Lot 4 had been switched. The second appellant made an amendment on the area involved and there was no objection from any of the parties present. The second appellant subsequently delivered the compensation award. The respondent filed Form N under s 38(1) of the LAA 1960 requiring the second appellant to refer the objections raised against the area taken and the amount of compensation awarded for the said lots of land to the court. The second appellant issued a notification that the land had been acquired of by the first appellant and had taken action to amend the error that occurred in connection with the exchange of area between Lot 1 and Lot 4. The amendment was published in the *gazette* ('the amended *gazette*'). Through an application for judicial review in the High Court, the respondent sought, among others: (a) an order of certiorari to strike out and/or set aside the amended *gazette*; (b) a declaration that the publication of the amended *gazette* was ultra vires and/or illegal and/or irrational and/or unreasonable and/or procedurally improper and/or constituted an abuse of process; (c) consequential order that the area acquired was as stated in the second *gazette* and the second appellant was only entitled to the acquisition of the area; and (d) consequential order that the second appellant had acquired the respondent's lands beyond the area specified in the second *gazette*. The respondent's application was allowed and hence this appeal.

Held, allowing the appeal with costs:

(1) The respondent belonged to the category of 'any person who is adversely affected by the decision of any public authority shall be entitled to make the application' as provided under O 53 r 2(4) of the Rules of Court 2012. There was no merit in the appellants' argument in relation to the issue of locus standi (see para 27).

(2) The amended *gazette* did not involve any amendment to the area of the land to be acquired. There was no question of the addition or reduction of the land area involved in the acquisition of Lot 1 and Lot 4. The second appellant who was empowered to make a declaration on behalf of the first appellant under s 8 of the LAA 1960 was also empowered to make the necessary amendment under s 40(1) of the Interpretation Acts 1948 and 1967.The amendment made by the second appellant through the amended *gazette* did not affect the basis or substratum of the reclaiming process of the said land lots. The amendment made was only a formality to correct the error that occurred. Therefore, it was not appropriate to declare that the amendment made through the amended *gazette* as illegal

and invalid (see paras 30, 33 & 35–36).

(3) The issue of error ie the switching of area for the acquisition of Lot 1 and Lot 4 and the intention of the second appellant to issue the amended *gazette* was indeed within the knowledge of the respondent. There was no injustice against the landlord, either WMSB or the respondent in the process of acquiring the land lots. WMSB or the respondent had been given the right to be heard through an investigation hearing and be paid compensation as claimed based on the area of land taken. Therefore, no prejudice occurred to the rights and interests of WMSB or the respondent when the amended *gazette* was issued by the second appellant. Although the respondent filed Form N to object to the second appellant's decision, the objection was not to the value of the land lots paid based on the area acquired. In other words, the respondent did not object to the amount of the compensation award for the acquisition of Lot 1 and Lot 4 which was made based on the area of land actually taken as stated in the amended *gazette*. Under the principle of estoppel, the respondent could not blow hot and cold or approbate and reprobate in his actions. The respondent was barred under the principle of estoppel from challenging the amended *gazette*. The issue that the respondent was trying to raise in the judicial review application was an afterthought that was simply abricated to obtain unjust enrichment (see paras 46–47 & 49–52).

(4) It was impossible or absurd and unreasonable to implement the order of the HCJ if the land area specified in the second *gazette* was maintained. The total original area of Lot 4 before acquisition was only 57,679.8386 sqmt. Meanwhile, the area of land involved in the acquisition as stated in the second *gazette* was 80,043.156 sqmt. It was impossible or unreasonable to make a claim on land that did not exist. For Lot 1, the compensation received by WMSB or the respondent which was not ordered to be returned was unreasonable because it would be worth RM10,147.09 per sqmt compared to the current market value of the land at the rate of RM1,399.31 per square meter only (see para 55).]

Kes-kes yang dirujuk

Dream Property Sdn Bhd lwn Atlas Housing Sdn Bhd [2015] 2 MLJ 441, MP (dirujuk)

Keck Seng (Malaysia) Berhad v Pentadbir Tanah, Johor Bahru [1996] MLJU 391; [1996] 3 CLJ 573, MT (dibeza)

Kelana Megah Development Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Johor and another appeal [2016] MLJU 1649; [2016] 8 CLJ 804, MR (dirujuk)

Lembaga Lebuhraya Malaysia v Cahaya Baru Development Bhd [2009] 5 MLJ 14, MR (dirujuk)

Malaysian Trade Union Congress & Ors v Menteri Tenaga, Air dan Komunikasi & Anor [2014] 3 MLJ 145, MP (dirujuk)

Perbadanan Pengurusan Trellises & Ors v Datuk Bandar Kuala Lumpur & Ors [2021] 3 MLJ 1, MR (dirujuk)
QSR Brands Bhd v Suruhanjaya Sekuriti & Anor [2006] 3 MLJ 164, MR (dirujuk)
Suwiri Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Sabah [2008] 1 MLJ 743, MP (dibeza)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 7, 7(a), (b), 8, 8(2), 10, 12, 14, 22, 23, 35(1), 38, 38(1), Borang B, C, D, E, H, K, N
Akta Tafsiran 1948 dan 1967 s 40(1)
Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 53 k 2(4)
Perlembagaan Persekutuan perkara 13

Rayuan daripada: *MACH 8 Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Selangor & Anor* [2021] 7 MLJ 110 (Mahkamah Tinggi, Shah Alam)

Nur Irmawatie bt Daud (Etty Eliany bt Tesno dan Amelia bt Masran bersamanya) (Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor) bagi pihak perayu.
Malcolm Fernandez (Mark Cheng bersamanya) (C Sukumaran & Co) bagi pihak responden.

Che Mohd Ruzima HMR:

PENDAHULUAN

[1] Ini adalah rayuan Kerajaan Negeri Selangor ('perayu pertama') dan Pentadbir Tanah Hulu Langat ('perayu kedua') terhadap keseluruhan keputusan Hakim Mahkamah Tinggi (HMT) di Mahkamah Tinggi Shah Alam, Selangor yang membenarkan permohonan semakan kehakiman yang dikemukakan oleh Mach 8 Sdn Bhd ('responden'). Permohonan semakan kehakiman tersebut adalah ekoran daripada pengambilan balik tanah di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 ('APT 1960') yang dibuat bagi tujuan pembinaan Lebuh Raya Sungai Besi — Ulu Kelang (Projek SUKE). Empat bidang tanah yang sebahagiannya terlibat dengan pengambilannya dan dua daripadanya telah menjadi pertikaian adalah sepertimana berikut:

(a) Lot 46145 (PT 25163), HSD 25128, Mukim Bandar Ampang, Daerah Ulu Langat (Lot 1);

(b) Lot 25167 (PT 46146), HSD 25132, Mukim Bandar Ampang, Daerah Ulu Langat (Lot 2);

(c) Lot 46147 (PT25164), HSD 25129, Mukim Bandar Ampang, Daerah Ulu Langat (Lot 3); dan

(d) Lot 46148 (PT 25165), HSD 25130, Mukim Bandar Ampang, Daerah Ulu Langat (Lot 4).

[2] Untuk memudahkan rujukan, perayu pertama dan perayu kedua secara jamaknya akan disebut sebagai 'pihak perayu' dan keempat-empat lot tanah yang terlibat dengan pengambilan balik secara kolektifnya akan disebut sebagai 'lot-lot tanah tersebut'.

LATAR BELAKANG RINGKAS TINDAKAN

[3] Pada atau sekitar 1 Julai 2015, responden menandatangani perjanjian jual beli dengan Wiramuda (M) Sdn Bhd (WMSB) untuk membeli lima lot tanah, termasuklah lot-lot tanah tersebut. Harga belian untuk kelima-lima lot tanah adalah RM400 juta dan responden telah membayar sejumlah RM200,000 sebagai deposit.

[4] Namun begitu, melalui Pemberitahuan *Warta* Kerajaan Selangor No 2801 bertarikh 23 Julai 2015 (*warta* pertama), perayu pertama telah mengisytiharkan bahawa lot-lot tanah tersebut diperlukan untuk Projek SUKE. Keluasan tanah yang diperlukan adalah sepertimana berikut:

Warta Pertama	
Tanah	Kawasan Kira-kira yang akan Diambil (meter persegi)
Lot 1	458.007
Lot 2	12,809.916
Lot 3	60,520.844
Lot 4	19,745.216

[5] Bagi menangani isu berhubung dengan pengambilan tanah oleh perayu pertama berdasarkan *warta* pertama, responden telah mengambil tindakan dengan memasuki satu perjanjian tambahan bertarikh 26 Ogos 2015 dengan WMSB. Perjanjian tambahan tersebut adalah bagi mengambil kira segala perkara berhubung dengan pengambilan balik lot-lot tanah tersebut.

[6] Selaras dengan peruntukan di bawah s 10 APT 1960, perayu kedua telah mengeluarkan Borang E bertarikh 12 Ogos 2015 kepada WMSB untuk menghadiri sesi siasatan bagi tujuan pengambilan Lot 2 yang dijadualkan pada 15 Oktober 2015 di hadapan perayu kedua. Siasatan tersebut telah ditangguhkan kerana diputuskan untuk didengar bersekali dengan siasatan bagi tujuan pengambilan Lot 1, Lot 3 dan Lot 4 yang kemudiannya diadakan pada 3 November 2015, 5 April 2017, 18 April 2017 dan 20 Jun 2017. Award pampasan telah diberikan pada 20 Jun 2017.

[7] Semasa siasatan pada 3 November 2015, perayu kedua mendapati wujud percanggahan dalam *warta* pertama, iaitu keluasan yang akan diambil bagi Lot 1 adalah lebih kecil daripada apa yang dinyatakan dalam pelan

pengambilan tanah yang dikemukakan kepada pihak berkuasa negeri. Oleh kerana perbezaan keluasan melebihi keluasan yang dibenarkan di bawah s 14 APT, perayu kedua telah mengarahkan agar pengambilan Lot 1 ditarik balik dan *diwartakan* semula bagi mengelakkan implikasi undang-undang.

[8] Selaras dengan peruntukan sub-s 35(1) APT, perayu kedua turut menarik balik pengambilan bagi Lot 1, Lot 3 dan Lot 4 yang disiarkan melalui Pemberitahuan *Warta* Kerajaan Selangor No 4813 bertarikh 9 Disember 2016 (*warta* ketiga). Pada tarikh yang sama, pengambilan sebahagian Lot 1, Lot 3 dan Lot 4 telah *diwartakan* semula melalui Pemberitahuan *Warta* Kerajaan Selangor No 4810 (*warta* kedua) dan keluasan yang akan diambil adalah seperti berikut:

Warta Kedua	
Tanah	Kawasan Kira-kira yang akan Diambil (meter persegi)
Lot 1	(meter persegi) 11,038.149
Lot 3	40,856.445
Lot 4	80,043.156

[9] Siasatan semula bagi tujuan pengambilan lot-lot tanah tersebut telah diadakan pada 20 Jun 2017. Semasa siasatan, perayu kedua sekali lagi telah menyedari bahawa terdapat kesilapan dalam *warta* kedua, iaitu keluasan yang dinyatakan akan diambil bagi Lot 1 dan Lot 4 telah tertukar. Perayu kedua kemudiannya telah memaklumkan kesilapan tersebut kepada pihak-pihak yang hadir semasa siasatan.

[10] Perayu kedua ada buat pembetulan ke atas keluasan yang terlibat dalam pengambilan Lot 1 dan Lot 4 semasa perbicaraan siasatan dan memaklumkan bahawa satu *warta* pembetulan akan dikeluarkan untuk mencerminkan keluasan yang tepat. Pada ketika tersebut, wakil responden dan wakil WMSB hadir dalam perbicaraan siasatan bersama peguam serta penilai yang dilantik WMSB iaitu dari Tetuan Fadzilah & Fikri Sdn Bhd ('Penilai WMSB'). Tiada sebarang bantahan daripada mana-mana pihak yang hadir berkenaan dengan pembetulan tersebut. Keluasan yang diperbetulkan perayu kedua dan dimaklumkan kepada pihak-pihak yang terlibat adalah sepertimana berikut:

Tanah	Kawasan Kira-kira yang akan Diambil (meter persegi)
Lot 1	80,043.156
Lot 4	11,038.149

[11] Di akhir siasatan, perayu kedua telah menyampaikan award pampasan secara bertulis kepada WMSB dan kemudiannya turut mengeluarkan Borang H bertarikh 20 Jun 2017 bagi setiap lot-lot tanah tersebut. Keluasan tanah

yang diambil bagi Lot 1 dan Lot 4 yang dinyatakan dalam Borang H adalah sama sepertimana keluasan tanah yang diperbetulkan serta dimaklumkan perayu kedua kepada pihak-pihak yang terlibat dalam perbicaraan siasatan.

[12] Pada 31 Julai 2017, responden telah memfailkan Borang N di bawah sub-s 38(1) APT 1960 menghendaki perayu kedua merujuk bantahan yang dikemukakan terhadap keluasan yang diambil dan jumlah pampasan yang diawardkan bagi lot-lot tanah tersebut ke mahkamah.

[13] Selaras dengan peruntukan s 22 APT, perayu kedua telah mengeluarkan pemberitahuan bahawa tanah telah diambil milik oleh perayu pertama melalui Borang K bertarikh 13 September 2017 bagi Lot 2, Lot 3 dan Lot 4. Sementara itu, Borang K bagi Lot 1 telah dikeluarkan lebih kurang seminggu kemudian iaitu pada 19 September 2017. Keluasan Lot 1 dan Lot 4 yang terlibat dengan pengambilan yang dinyatakan dalam Borang K adalah sama dengan keluasan Lot 1 dan Lot 4 yang diperbetulkan semasa perbicaraan siasatan dan sama dengan yang dinyatakan dalam Borang H.

[14] Sebagai tindakan susulan, perayu kedua kemudiannya telah mengambil tindakan untuk membetulkan kesilapan yang berlaku berkait dengan pertukaran keluasan di antara Lot 1 dan Lot 4. Pembetulan tersebut telah diterbitkan dalam Pemberitahuan *Warta* Kerajaan Selangor No 3709 bertarikh 9 November 2017 (*warta* pembetulan).

Permohonan semakan kehakiman responden

[15] Melalui permohonan semakan kehakiman bertarikh 22 Januari 2018, responden memohon antara lain perintah-perintah sepertimana berikut:

(a) satu perintah *certiorari* untuk membatalkan dan/atau mengetepikan *warta* pembetulan;

(b) satu deklarasi bahawa penerbitan *warta* pembetulan adalah ultra vires dan/atau tidak sah dan/atau tidak rasional dan/atau tidak munasabah dan/atau secara prosedurnya tidak wajar dan/atau merupakan satu penyalahgunaan proses;

(c) satu perisytiharan bahawa pembetulan terhadap Senarai Jadual Tanah dalam Borang C harus dibuat sebelum penerbitan Borang D;

(d) satu perintah berbangkit bahawa keluasan yang diambil adalah seperti yang dinyatakan dalam *warta* kedua dan perayu kedua hanya berhak untuk milikan keluasan tersebut;

(e) satu perintah berbangkit bahawa perayu kedua telah menceroboh tanah responden atas alasan bahawa perayu kedua telah mengambil

tanah-tanah responden melebihi keluasan yang dinyatakan dalam *warta* kedua; dan

(f) bahawa satu siasatan diadakan bagi menentukan kerosakan yang ditanggung responden akibat pencerobohan perayu kedua atas tanah responden.

Keputusan HMT

[16] HMT mendapati bahawa keputusan perayu kedua untuk mengisytiharkan pindaan pada keluasan tanah yang terlibat dengan pengambilan Lot 1 dan Lot 4 melalui *warta* pembetulan adalah salah di sisi undang-undang dan ultra vires kuasa yang ada pada perayu kedua di bawah s 8 APT 1960, Alasannya, memandangkan pengisytiharan pindaan tersebut dibuat selepas Borang K dikeluarkan.

[17] Setelah merujuk kepada prosedur pengambilan balik tanah di bawah ss 7–8 APT, HMT berpendapat bahawa satu-satunya peruntukan yang membenarkan pindaan dibuat pada senarai tanah yang dijadualkan untuk pengambilan balik adalah sebelum pengisytiharan dalam Borang D di bawah sub-s 8(2) APT. Setelah pengisytiharan Borang D dibuat, undang-undang tidak lagi memperuntukkan apa-apa kuasa untuk meminda.

[18] Lagipun, selepas siasatan dijalankan di bawah s 12 APT 1960, pentadbir tanah hendaklah menyediakan award secara bertulis dan award tersebut hendaklah berkenaan dengan setiap kawasan yang ditetapkan secara berasingan dalam senarai tanah yang dijadualkan untuk pengambilan balik. Oleh itu, pengenalpastian tanah yang tersenarai dalam jadual adalah penting untuk siasatan dan pemberian award pampasan.

[19] Selepas mengeluarkan Borang K, pentadbir tanah hendaklah membuat satu memorial dalam daftar hak milik berhubung letak hak tanah yang diambil balik kepada pihak berkuasa negeri menurut kehendak s 23 APT 1960. Dengan itu, setelah Borang K dikeluarkan, Pentadbir Tanah tidak boleh lagi membuat apa-apa pindaan pada Borang D bagi meminda keluasan tanah yang diambil.

[20] Selanjutnya, HMT berpandangan bahawa *warta* pembetulan hanya dibuat 19 November 2017 iaitu lebih daripada dua tahun setelah *warta* pertama dikeluarkan. Sekiranya pindaan tersebut dibenarkan, ianya adalah bertentangan dengan niat penggubal undang-undang yang menghendaki proses pengambilan tanah diselesaikan dalam tempoh dua tahun seperti yang diperuntukkan di bawah sub-s 8(2) APT 1960.

[21] HMT menekankan bahawa kuasa untuk membuat pengambilan balik tanah di bawa APT 1960 perlulah ditafsirkan secara ketat kerana ianya melibatkan hak seseorang terhadap harta dan hak tersebut dilindungi di bawah perkara 13 Perlembagaan Persekutuan.

[22] HMT mendapati bahawa perayu kedua telah bertindak di luar kuasa semasa mengeluarkan *warta* pembetulan. Wujud kesilapan undang-undang dalam tindakan perayu kedua apabila melaksanakan kuasa yang tidak ada padanya. Dengan itu, campur tangan mahkamah adalah diperlukan bagi memperbetulkan keadaan. Permohonan responden dibenarkan dengan kos.

Rayuan di hadapan kami

[23] Pihak perayu telah mengemukakan enam, alasan utama dan 15 alasan pecahan kepada alasan utama dalam memorandum rayuan. Dalam hujahan bertulis dan hujahan lisan oleh peguam kanan persekutuan ('PKP') yang mewakili pihak perayu di hadapan kami, pihak perayu menegaskan bahawa HMT:

(a) telah terkhilaf dari segi undang-undang dan fakta apabila mendapati bahawa perayu kedua tidak mempunyai kuasa untuk meminda senarai tanah berjadual di Borang C setelah penerbitan *warta* pertama;

(b) gagal memahami bahawa *warta* pembetulan hanya adalah satu formaliti sahaja dan/atau ianya adalah tugas pentadbiran yang berada dalam kuasa serta bidang kuasa perayu kedua;

(c) gagal menghargai fakta bahawa responden adalah dilarang dan/atau dihalang di bawah prinsip estopel daripada mencabar warta pembetulan;

(d) gagal memahami akan kesan penemuan HMT terhadap pengambilan Lot 1 dan Lot 4;

(e) gagal menghargai fakta bahawa responden tidak mempunyai locus standi untuk memfailkan permohonan semakan kehakiman terhadap pihak perayu; dan

(f) gagal untuk mempertimbangkan bahawa tiada keperluan untuk permohonan semakan kehakiman difailkan memandangkan responden telah pun mengemukakan bantahan melalui Borang N di bawah s 38 APT 1960.

Dapatan kami

[24] Salah satu daripada alasan yang diketengahkan pihak perayu adalah berhubung dengan isu locus standi. Dihujahkan bahawa responden bukannya tuan punya tanah berdaftar dan hanyalah pembeli tanah yang membayar deposit sahaja. Sementelah lagi, lot-lot tanah tersebut terikat dengan sekatan

kepentingan iaitu ianya tidak boleh dipindah milik tanpa persetujuan pihak berkuasa negeri dan persetujuan tersebut masih belum diperolehi. Oleh kerana pihak perayu tiada pengetahuan dan tiada kaitan dengan perjanjian jual beli di antara responden dan WMSB, maka kontrak tersebut tidak berkebolehan untuk memberikan hak atau mengenakan kewajipan atas pihak perayu. Keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Suwiri Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Sabah* [2008] 1 MLJ 743 dirujuk. Oleh itu, responden tiada locus standi untuk mencabar pengeluaran *warta* pembetulan.

[25] Memandangkan isu locus standi iaitu isu berhubung dengan status seseorang dalam mengambil tindakan atau dalam mempertahankan diri dari tindakan di mahkamah adalah merupakan nadi kepada sesuatu tindakan, maka ianya perlulah kami putuskan terlebih dahulu walaupun ianya disenaraikan sebagai alasan kelima pihak perayu.

[26] Daripada fakta yang tidak dipertikaikan, responden dan WMSB telah memasuki perjanjian jual beli kira-kira tiga minggu sebelum *warta* pertama dikeluarkan dan deposit pembelian telah dibayar. Kemudiannya, satu perjanjian tambahan telah ditandatangani responden dengan WMSB selepas *warta* pertama bagi menangani isu pengambilan balik lot-lot tanah tersebut. Selain itu, fakta juga menunjukkan bahawa wakil responden turut hadir semasa sesi siasatan pengambilan balik lot-lot tanah tersebut di hadapan perayu kedua dan perayu kedua turut membuat pertimbangan dan seterusnya membuat keputusan ke atas tuntutan yang dikemukakan responden.

[27] Daripada fakta-fakta yang tidak dipertikaikan tersebut, jelaslah bahawa responden adalah tergolong dalam kategori 'mana-mana orang yang terjejas dengan keputusan mana-mana pihak berkuasa awam berhak membuat keputusan' sepertimana yang diperuntukkan di bawah perenggan (4) k 2, A 53 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012. Fakta dan isu yang terlibat dalam kes *Suwiri Sdn Bhd* yang dirujuk pihak perayu adalah berbeza. Oleh itu, kami berpandangan bahawa hujahan pihak perayu berhubung dengan isu locus standi tidak bermerit. Sila lihat di, antara iainnya, keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Malaysian Trade Union Congress & Ors v Menteri Tenaga, Air dan Komunikasi & Anor* [2014] 3 MLJ 145 serta keputusan-keputusan mahkamah ini dalam kes *QSR Brands Bhd v Suruhanjaya Sekuriti & Anor* [2006] 3 MLJ 164 dan *Perbadanan Pengurusan Trellises & Ors v Datuk Bandar Kuala Lumpur & Ors* [2021] 3 MLJ 1 berhubung dengan isu locus standi.

[28] Setelah mendapati bahawa alasan rayuan pihak perayu berkait dengan isu locus standi tidak bermerit, kami beralih pula kepada alasan-alasan lain yang dikemukakan pihak perayu. Alasan pertama dan alasan kedua yang dihujahkan pihak perayu iaitu berhubung dengan kuasa perayu kedua

mengeluarkan *warta* pembetulan dan penegasan pihak perayu bahawa pembetulan yang dibuat melalui *warta* pembetulan hanyalah satu tindakan formaliti sahaja bagi membetulkan kesilapan yang berlaku, bolehlah dilihat dan dipertimbangkan secara bersama.

[29] Memandangkan *warta* pembetulan yang telah diisytiharkan sebagai tidak sah dan terbatal oleh HMT adalah merupakan perkara pokok kepada persoalan, maka kami akan berikan perhatian khusus kepada *warta* tersebut. Bagi memudahkan rujukan, diperturunkan sesalinan penuh *warta* pembetulan sepertimana berikut:

WARTA KERAJAAN NEGERI SELANGOR

3580 [9hb Nov. 2017

No. 3709.

(Seksyen 8)

PERISYTIHARAN PENGAMBILAN TANAH YANG DICADANGKAN PEMBETULAN

Jadual kepada Pemberitahuan Warta Kerajaan Negeri Selangor No. 4810 yang disiarkan pada 9 Disember 2016 bagi Daerah Hulu Langat Mukim Ampang, adalah dipinda dengan menggantikan butiran tersebut:

No. Lot Ukur	Hak Milik atau Pendudukan	Tuan Punya Berdaftar atau Penduduk yang Direkodkan	Keluasan Lot	Anggaran Keluasan yang akan Diambil
	P.M.		Meter Persegi.	Meter Persegi
46148 (P.T. 25165)	25130	Wiramuda (M) Sdn. Bhd. 1/1 bhg.	57679.838	80043.156
46145 (P.T. 25163)	25128	Wiramuda (M) Sdn. Bhd. 1/1 bhg.	98654.255	11038.149

Kepada:

No. Lot Ukur	Hak Milik atau Pendudukan	Tn Punya Berdaftar atau Penduduk yang Direkodkan	Keluasan Lot	Anggaran Keluasan yang akan Diambil
	P.M.		Meter Persegi	Meter Persegi
46148 (P.T. 25165)	25130	Wiramuda (M) Sdn. Bhd. 1/1 bhg.	57679,838	11038.149
46145 (P.T. 25163)	25128	Wiramuda (M) Sdn. Bhd. 1/1 bhg.	98654,255	80043,156

[30] Apa yang jelas, terdapat perkataan 'PEMBETULAN' di bawah perkataan-perkataan 'PERISYTIHARAN PENGAMBILAN TANAH YANG DICADANGKAN' di bahagian tajuk *warta* pembetulan. Pada pandangan kami, perkataan 'PEMBETULAN' atau 'corrigendum' membawa maksudnya yang tersendiri. Menurut *Kamus Dewan* Edisi ke-4 'pembetulan' bermaksud: 'perihal (perbuatan, kerja, dsb) membetulkan'. Contoh yang diberikan adalah: 'pembetulan kesalahan itu boleh dibuat kemudian'. Sementara itu, makna perkataan 'corrigendum' dalam *https://www.oxfordlearnersdictionaries.com* adalah: 'something to be corrected, especially a mistake in a printed book'. Jika diteliti *warta* pembetulan, apa yang hendak diperbetulkan adalah terhadap kesilapan yang berlaku iaitu apabila keluasan Lot 1 yang telah bertukar dengan keluasan Lot 4. Justeru itu, ianya tidak melibatkan sebarang pindaan kepada keluasan tanah yang hendak diambil balik.

[31] Dari segi keterangan pula, afidavit jawapan yang diikrarkan Mohd Hafiz bin Jamaluddin @ Awang (Mohd Hafiz) bagi pihak perayu jelas menegaskan perkara tersebut. Di perenggan 31–33 afidavit jawapan, Mohd Hafiz ada menyatakan:

> 31. Merujuk kepada perenggan 41, 42 dan 43 Afidavit Sokongan Pemohon, Responden Kedua sekali lagi mengatakan bahawa semua tindakan dalam deklarasi yang dibuat adalah mengikut peruntukan undang-undang sedia ada;
>
> 32. Responden ingin menegaskan bahawa sepanjang presiding melibatkan Deklarasi 1 dan 2, pelan pengambilan tanah adalah mengikut sepertimana keluasan tanah yang diambil. Pembetulan warta hanya membetulkan penyataan pengisytiharan sahaja sedangkan pelan pengambilan tanah adalah pelan asal mengikut Deklarasi 1 dan 2;
>
> *[sesalinan pelan pengambilan tanah bagi pengurangan keluasan untuk Tanah 4 dan pewartaan semula (Deklarasi 2) Tanah 1, 2 dan 3 dengan cabutan keluasan yang sama dengan Borang H dan* K *kini dilampirkan dan ditandakan sebagai Eksibit MHJ-4]*
>
> 33. Merujuk kepada perenggan 44 Afidavit Sokongan Pemohon, Responden ingin menyatakan sekali lagi bahawa kesilapan telah berlaku di mana keluasan di antara Tanah 1 dan Tanah 3 telah bertukar semasa *Warta* Deklarasi 2 dibuat namun tiada kesalahan pada pelan pengambilan yang diangkat kepada pihak Berkuasa Negeri dan oleh itu pada pendapat Responden Kedua hanya tindakan pembetulan warta Deklarasi 2 sahaja dibuat.

Lihat ms 175–176 rekod rayuan kandungan 5 bagi afidavit jawapan Mohd Hafiz dan ms 495–496 rekod rayuan di kandungan 7 bagi pelan pengambilan tanah dan senarai lot yang terlibat dengan pengambilan balik.

[32] Daripada eksh MHJ4 di ms 496 rekod rayuan di kandungan 7, jelas dapat dilihat bahawa perkara yang disebut adalah 'PELAN PENGAMBILAN BALIK TANAH DI BAWAH SEKSYEN 8 AKTA PENGAMBILAN

TANAH 1960 (DAERAH ULU LANGAT) dan nama projek adalah 'PROJEK LEBUHRAYA BERTINGKAT SUNGAI BESI — ULU KELANG'. Lot-lot tanah tersebut adalah termasuk dalam 'SENARAI LOT YANG TERLIBAT DENGAN PENGAMBILAN TANAH MILIK PERSENDIRIAN'. Jajaran sempadan dan keluasan lot-lot tanah yang terlibat dengan pengambilan balik turut dilakarkan dalam Pelan Pengambilan Tanah yang dilampirkan.

[33] Sepertimana yang dinyatakan Mohd Hafiz dalam afidavitnya, Pelan Pengambilan Tanah dan Senarai Lot yang terlibat dengan pengambilan balik yang pengisytiharannya diperlukan di bawah ss 7 dan APT 1960 tidak terlibat dengan pembetulan. Oleh itu, tidak timbul soal penambahan atau pengurangan keluasan tanah yang terlibat dengan pengambilan bagi Lot 1 dan Lot 4. Apa yang diperbetulkan melalui *warta* pembetulan hanyalah kesilapan perkeranian apabila keluasan Lot 1 dan Lot 4 yang dinyatakan dalam *warta* kedua secara tidak disengajakan telah bertukar.

[34] Daripada keterangan afidavit tersebut, jelaslah bahawa pembetulan yang dinyatakan dalam *warta* pembetulan hanyalah semata-mata suatu pembetulan kesilapan dan tidak melibatkan sebarang pindaan — terutamanya kepada pelan pengambilan tanah dan senarai lot tanah yang terlibat dengan pengambilan balik sepertimana yang telah dikemukakan pentadbir tanah kepada pihak berkuasa negeri di bawah perenggan 7(a) dan (b) APT 1960 dan yang telah diisytiharkan dalam Borang D serta *diwartakan* menurut s 8 APT 1960. Sehubungan itu, kami berpandangan bahawa keputusan dalam kes *Keck Seng (Malaysia) Berhad v Pentadbir Tanah, Johor Bahru* [1996] MLJU 391; [1996] 3 CLJ 573 yang disandarkan HMT dalam keputusannya perlulah dibezakan dari segi faktanya.

[35] Bagi menentukan punca kuasa di bawah undang-undang untuk perayu kedua mengeluarkan *warta* pembetulan pula, kami merujuk kepada kuasa di bawah peruntukan s 8 APT 1960 yang dibaca bersama dengan peruntukan kuasa umum di bawah sub-s 40(1) Akta Tafsiran 1948 dan 1967 (Akta 388) yang peruntukannya adalah sepertimana berikut:

> (1) Where a written law confers a power on any person to do or enforce the doing of any act or thing, all such powers shall be understood to be also given as are reasonably necessary to enable the person to do or enforce the doing of the act or thing.

Kami berpandangan bahawa perayu kedua yang diberikan kuasa untuk membuat pengisytiharan bagi pihak perayu pertama di bawah s 8 APT 1960 juga berkuasa membuat pembetulan yang perlu di bawah sub-s 40(1) Akta 388. Lebih-lebih lagi, pembetulan yang dibuat bukannya melibatkan pindaan kepada perkara pokok pengisytiharan iaitu perkara berhubung dengan pelan

pengambilan tanah dan senarai lot tanah yang terlibat dengan pengambilan balik.

[36] Berdasarkan fakta yang telah diikrarkan dalam afidavit serta keterangan kontemporari yang dikemukakan Mohd Hafiz, kami berpandangan bahawa pembetulan yang dibuat perayu kedua melalui *warta* pembetulan tidak menjejaskan asas atau substratum proses pengambilan balik lot-lot tanah tersebut. Kami bersetuju dengan hujahan pihak perayu bahawa pembetulan yang dibuat hanyalah satu formaliti sahaja bagi membetulkan kesilapan yang berlaku. Oleh itu, adalah tidak wajar untuk diisytiharkan bahawa pembetulan yang dibuat melalui *warta* pembetulan sebagai berlawanan dengan undang-undang dan tidak sah.

[37] Selain daripada *warta* pembetulan itu sendiri, satu lagi keterangan yang relevan diberikan pertimbangan adalah 'Nota Perbicaraan/Siasatan Pengambilan Tanah' yang dicatatkan oleh Mohd Hafiz semasa perbicaraan siasatan pengambilan tanah yang dijalankan menurut s 12 APT 1960. Nota siasatan tersebut telah dikemukakan sebagai eksh MHJ6 afidavit tambahan Mohd Hafiz yang dapatdilihatdi ms 518–529 rekod rayuan di kandungan 7. Untuk memudahkan rujukan diperturunkan sebahagian daripada nota siasatan tersebut sepertimana berikut:

Sambung Siasatan

20/06/2017

PT 25167 (46416) HSD 25132

Keluasan lot: 60015 Meter Persegi

Keluasan pengambilan: 12809.916 Meter Persegi

PT 25163 (46145) HSD 25128

Keluasan lot: 98654.255 Meter Persegi

Keluasan Pengambilan: 80043.156 Meter Persegi

PT 25164 (46147) HSD 25129

Keluasan lot: 84886.851 Meter Persegi

Keluasan Pengambilan: 40856.445 Meter Persegi

PT 25165 (46148) HSD 25130

Keluasan lot: 57679.838 Meter Persegi

Keluasan Pengambilan: 11038.149 Meter Persegi

Hadir: Wakil Pemilik Tanah 2. Pembeli tanah

3. Penilai yang dilantik Pemilik

4. Peguam dilantik pemilik

5. UPEN Negeri

6. Pemegang gadaian

7. Agensi Pemohon Pengambilan Tanah

warta lama: no 2801/23.07.2015 warta baru No 4810/9.12.2016

Latar Belakang Kes

Perbicaraan siasatan bagi lot-lot tanah ini telah disekalikan kerana Pemilik adalah sama iaitu Wiramuda (M) Sdn Bhd. Pada pewartaan asal iaitu warta WKN No 2801/23.07.2015 4 lot terlibat seperti senarai di atas tetapi dengan keluasan pengambilan berbeza. Telah diadakan siasatan perbicaraan pada tarikh-tarikh berikut: 15.10.2015, 13.04.2017, 18.04.2017, 5.05.2017, 13.06.2017 dan 20.06.2017.

Pada perbicaraan pertama, telah dikenal pasti beberapa isu berhubung pengambilan tanah lot-lot ini iaitu:

(1) Status pihak-pihak berkepentingan iaitu dalam hak milik ini syarat nyata adalah Projek Perumahan usaha sama dengan kerajaan negeri dan sekatan yang dikenakan adalah Tanah tidak boleh dipindah milik, digadai dan dipajak tanpa kebenaran Pihak Berkuasa Negeri. Persoalan sama ada terdapat perjanjian antara Pihak Berkuasa Negeri dengan pemilik yang membawa kepentingan Pihak Berkuasa Negeri terhadap tanah-tanah ini. Melalui keterangan tanah ini telah digadai dan juga dalam proses jual beli di mana berlaku pelanggaran syarat sekatan tanah.

(2) Tanah telah gadai kepada bank iaitu Multi-Purpose Bank Berhad (Affin Bank) dan endorsan gadaian masih sah.

(3) Keterangan pemilik bahawa terdapat perjanjian jual beli di antara Wiramuda (M) Sdn Bhd dengan Mach 8 Sdn Bhd pada 1 Julai 2015.

(4) Tapak dijadikan tempat simpan kereta terpakai dan terdapat banyak kereta terpakai yang tidak diketahui siapa pemilik atau pengusaha.

(5) Terdapat kesilapan dalam pewartaan tanah ini di mana luas lot yang ambil adalah kurang dari dalam pelan pengambilan.

(6) Permohonan untuk Agensi Pengambilan untuk menyemak semula keperluan pengambilan dengan tujuan untuk mengurangkan saiz pengambilan tanah.

Carian awal tidak merekodkan sebarang catatan pengkaveat. Lanjutan daripada isu-isu di atas, perbicaraan telah ditangguhkan bagi membolehkan siasatan lanjut dan permohonan agensi bagi pengurangan saiz pengambilan. Permohonan pengurangan ini melibatkan pewartaan semula 3 lot iaitu, 46145 (PT 25163), 46147 (PT 25164) dan 46148 (PT 25165) manakala lot 46146 (PT 25167) hanya pengurangan keluasan yang tidak melibatkan pewartaan semula kerana perbezaan keluasan di bawah suku hektar. Pelan pengurangan pengambilan telah diserahkan iaitu untuk lot 46146 (PT 25167) rujukan pelan pengurangan iaiah

JJC/11/2109/LA/UL.K. (R) 03 PINDAAN 2 BIL 1 dengan keluasan yang diambil adalah 11047.205 meter persegi. Tiga (3) lot telah diwarta semula melalui Warta Kerajaan Negeri (WKN) No. 4810/9.12.2016 dengan keluasan yang dinyatakan di atas. Terdapat kesalahan taypo di mana keluasan lot 46145 (PT 25163) telah tertukar dengan lot 46148 (PT 25165). Keluasan pengambilan yang betul adalah berikut:

Lot 46145 (PT 25163): 80043.156 meter persegi

Lot 46148 (PT 25165): 11038.149 meter persegi

Pembetulan warta perlu dilakukan bagi mengelakkan masalah pada kemudian hari. Rujukan pelan yang terlibat adalah JJC/11/2109/LA/UL.K (R) 03 PINDAAN 1 BIL 2.

Melalui perbicaraan pada 5 April 2017, wakil Unit Perancangan Ekonomi Negeri (UPEN) Selangor telah hadir memaklumkan bahawa hak milik sememangnya dikeluarkan untuk tujuan perumahan rakyat Pihak UPEN tiada masalah untuk tanah ini diambil untuk tujuan lebuh raya ini dan bersetuju pampasan dibayar kepada pemilik.

Pihak Multi-Purpose Bank Berhad (Affin Bank) telah memberi keterangan bahawa pemilik tiada lagi sebarang tanggungan atau bebanan dan bersetuju untuk pampasan dibayar kepada Pemilik.

Pembeli Mach 8 Sdn Bhd telah memberi keterangan bahawa perjanjian jual beli melibatkan bayaran sebanyak 10% daripada harga jual beli keseluruhan. Pemilik dan pembeli telah membuat perjanjian tambahan akibat daripada pengambilan tanah yang dibuat pada 26.08.2015. Oleh kerana pengambilan tanah adalah sebahagian, pembeli bersetuju untuk meneruskan perjanjian jual beli. Akuan telah dibuat oleh wakil yang hadir perbicaraan untuk bayaran pampasan tanah dibayar kepada pemilik.

Pada perbicaraan akhir, Peguam bagi pemilik telah membangkitkan bantahan bahawa terdapat kekeliruan berhubung dengan tarikh pewartaan dan nilaian yang dibuat di mana 3 lot mengikut tarikh pewartaan baru, dan 1 lot mengikut tarikh pewartaan lama. Bantahan berhubung dengan tarikh niiaian yang sepatutnya. Saya berpandangan bantahan ini adalah boleh diselesaikan dengan menilai mengikut tarikh pewartaan lot tanah. Ini kerana setiap pengambilan tanah diwartakan mengikut lot tanah.

Tuntutan pampasan tanah

Nilai tanah

Tanah dituntut pada kadar RM1,399.31 semeter persegi atau RM130.00 sekaki persegi dengan mengemukakan hanya 7 bukti perbandingan yang mana harga analisa adalah di antara RM1,000.00 smp hingga RM2,000.00 smp yang berlaku pada tahun 2012–2015. Perbandingan yang paling hampir adalah perbandingan 7 dan perbandingan 1. Perbandingan 7 terletak di kawasan yang telah dibangunkan dan mempunyai kemudahan perhubungan yang baik. Saiz tanah juga adalah lebih kecil daripada lot subjek yang semestinya mempunyai nilai yang lebih tinggi. Perbandingan 1 terletak di kawasan kampung merupakan plot sesebuah di mana

saiznya lebih kecil daripada lot subjek. Perbandingan lain agak jauh daripada lokasi lot subjek dan ada di antaranya yang berada di kawasan yang lebih baik. Faktor pelarasan dari segi masa, lokasi, jalan perhubungan, kemudahan yang terdapat di persekitaran perlu diambil kira untuk menentukan nilai tanah lot subjek. Saya setelah mendengar hujah daripada penilai dan meneliti laporan nilaian daripada penilai kerajaan saya memutuskan untuk pampasan tanah dibayar seperti berikut:

(a) *Lot 46145 (PT 25163): kadar RM130.00 sekaki persegi (3> RM1,399.31 semeter persegi = RM112,005,188.60*

(b) Lot 46147 (PT 25164): kadar RM130.00 sekaki persegi @ RM1399.31 semeter persegi = RM57,170,832.10

(c) *Lot 46148 (PT 25165) kadar RM130.00 sekaki persegi (5), RM1,399.31 semeter persegi = RM15,445,792.30*

(d) Lot 46146 (PT 25167): kadar RM120.77 sekaki persegi @ RM1,300.00 semeter persegi = RM14,361,366.50

(lot 46146 (PT 25167) dinilai mengikut no warta lama)

[38] Daripada petikan nota siasatan tersebut, jelaslah bahawa keluasan Lot 1 dan Lot 4, sepertimana yang telah digariskan untuk memberikan penekanan, telah dinyatakan dengan betul semasa perbicaraan siasatan. Di bahagian 'Latar Belakang Kes' nota, Mohd Hafiz yang menjalankan perbicaraan siasatan turut membuat catatan tentang adanya kesilapan menaip sepertimana berikut:

... Terdapat kesalahan taypo di mana keluasan lot 46145 (PT 25163) telah tertukar dengan lot 46148 (PT 25165). Keluasan pengambilan yang betul adalah berikut:

Lot 46145 (PT 25163): 80043.156 meter persegi

Lot 46148 (PT 25165): 11038.149 meter persegi

[39] Dari segi keterangan pula, Mohd Hafiz dalam afidavit jawapan menegaskan bahawa beliau telah memaklumkan tentang kesilapan akibat pertukaran keluasan tanah yang diambil balik bagi Lot 1 dan Lot 4 kepada pihak yang hadir perbicaraan siasatan termasuklah wakil responden. Di perenggan kecil 17(iii) dan (iv) afidavit jawapan, Mohd Hafiz menyatakan sepertimana berikut:

iii. Bagi tanah 1 dan Tanah 3 kesilapan tersebut adalah tidak disengajakan dan semasa siasatan Responden Kedua telah memaklumkan kepada semua yang hadir bahawa terdapatnya kesilapan tersebut. Pengambilan tanah sebenar perlu merujuk kepada pelan pengambilan tanah yang telah diluluskan Pihak Berkuasa Negeri.

iv. Semasa pemakluman ini diberikan tiada sebarang bantahan dikemukakan oleh pihak-pihak yang hadir. Pengambilan tanah diteruskan tanpa menunggu pembetulan warta dibuat berikutan keperluan pihak Projek untuk memasuki tapak secepat yang mungkin dan juga tiada sebarang bantahan semasa cadangan

diberikan. Pembetulan warta telah diterbitkan melalui WKN no 3709 bertarikh 19 November 2017.

[40] Dalam afidavit jawapan responden (sepatutnya afidavit balasan) kepada afidavit jawapan Mohd Hafiz, pengarah responden iaitu Chew Yew Yek (CYY) di perenggan 12 afidavit telah mengikrarkan bahawa responden tidak mempunyai pengetahuan mengenai apa-apa siasatan pengambilan tanah kerana siasatan yang diadakan telah dihadiri oleh WMSB dan CYY tidak dimaklumkan mengenai niat perayu kedua untuk mengubah keluasan semasa perbicaraan siasatan pengambilan tanah pada 20 Jun 2017.

[41] Setelah diteliti, kami mendapati bahawa jawapan yang diberikan CYY dalam afidavit jawapannya tidak benar. Ianya hanyalah suatu penafian yang tidak bersandarkan fakta. Menurut nota siasatan, pembeli tanah iaitu responden turut hadir dalam siasatan yang diadakan pada 20 Jun 2017. Dalam senarai kehadiran perbicaraan siasatan yang diekshibitkan Mohd Hafiz sebagai eksh MHJ7 yang dapat dilihat di ms 533 rekod rayuan di kandungan 7, jelas menunjukkan bahawa CYY sendiri yang hadir perbicaraan siasatan pada 20 Jun 2017. Penafian kehadiran semasa perbicaraan siasatan dan penafian pengetahuan kepada apa yang diterangkan pada masa siasatan oleh CYY adalah sangat tidak bertanggungjawab dan tidak boleh diterima sama sekali.

[42] Apa yang jelas, CYY sendiri ada memberi keterangan bagi pihak responden berhubung dengan perjanjian jual beli di antara responden dan WMSB, pembayaran deposit 10% daripada harga jual beli serta kewujudan perjanjian tambahan semasa siasatan sepertimana yang dicatatkan dalam nota siasatan. CYY turut mengesahkan bahawa responden setuju untuk meneruskan perjanjian jual beli dan responden juga bersetuju agar wang pampasan pengambilan balik tanah dibayar kepada WMSB sebagai pemilik berdaftar lot-lot tanah tersebut.

[43] Selain itu, kami juga mengambil kira satu lagi keterangan yang berkaitan iaitu laporan penilaian yang disediakan penilai yang dilantik WMSB, Tetuan Fadzilah & Fikri Sdn Bhd (F&FSB). Dalam laporan tersebut, F&FSB membuat penilaian berdasarkan keluasan yang sebenarnya diambil iaitu sepertimana keluasan dalam *warta* pembetulan. Perkara ini ada disebut Mohd Hafiz dalam afidavit jawapannya di perenggan 19 sepertimana berikut;

> Responden juga ingin mengatakan bahawa Pemilik Tanah iaitu Wiramuda Sdn Bhd telah melantik penilai Tetuan Fadzilah & Fikri Sdn Bhd (selepas ini dirujuk 'Penilai Swasta') dan dalam laporan Penilai Swasta dengan jelas kesemua keluasan yang dinyatakan dalam laporan niiaian tersebut adalah mengikut keluasan yang telah dipersetujui. Oleh itu dengan jelas bahawa sememangnya semasa perbicaraan isu berkenaan dengan keluasan telah dimaklumkan dan pihak-pihak telah mengetahui berhubung dengan perubahan tersebut;

[Sesalinan cabutan muka surat laporan penilai swasta iaitu muka surat 16-24 dilampirkan dan ditandakan sebagai Ekshibit MHJ-3]

Ekshibit MHJ3 dapat dilihat di ms 484–492 rekod rayuan di kandungan 7. Keluasan yang dirujuk dan diguna pakai F&FSB semasa membuat penilaian dapat dilihat di ms 485 rekod rayuan.

[44] Setelah selesai siasatan, perayu kedua membuat keputusan untuk menerima nilaian tanah yang dinilai F&FSB iaitu di atas kadar RM130 sekaki persegi atau RM1,399.31 semeter persegi. Award pampasan yang diberikan dan ditawarkan kepada WMSB melalui Borang H bertarikh 20 Jun 2017 adalah berdasarkan keluasan tanah yang diambil sepertimana yang dinyatakan dalam *warta* pembetulan. Bagi Lot 1, sejumlah RM112,005,188.60 telah diawardkan bagi pengambilan balik tanah seluas 80,043.156 meter persegi. Sementara itu, sejumlah RM 15,445,792.30 diawardkan bagi pengambilan balik Lot 4 seluas 11,038.149 meter persegi. Lihat eksh CYY6 di ms 262–274 rekod rayuan di Kandungan 6.

[45] Akhirnya, pemberitahuan bahawa tanah telah diambil milik melalui Borang K yang masing-masingnya bertarikh 19 September 2017 dan 13 September 2017 bagi Lot 1 dan Lot 4 yang dikeluarkan perayu kedua kepada WMSB juga jelas menunjukkan keluasan tanah yang terlibat dengan pengambilan adalah sama sepertimana pembetulan yang dimaklumkan semasa perbicaraan siasatan dan kemudiannya dinyatakan dalam *warta* pembetulan.

[46] Daripada keterangan afidavit serta keterangan kontemporari lain yang dikemukakan, kami mendapati bahawa isu kesilapan iaitu pertukaran keluasan bagi pengambilan balik Lot 1 dan Lot 4 serta hasrat perayu kedua untuk mengeluarkan *warta* pembetulan sememangnya berada dalam pengetahuan responden. Sementelahan pula, wakil responden iaitu CYY hadir semasa perbicaraan siasatan dan wakil responden tersebut tidak pula menyatakan sebarang bantahan ke atas kesilapan pertukaran keluasan atau pun ke atas hasrat perayu kedua untuk membuat pembetulan selepas siasatan. Perayu kedua telah memberikan award pampasan seperti yang diminta iaitu di atas kadar RM130 sekaki persegi dan WMSB atau responden telah menerima wang pampasan yang diawardkan.

[47] Apa yang penting, tidak berlaku sebarang ketidakadilan ke atas tuan tanah iaitu sama ada WMSB atau pun responden dalam proses pengambilan balik lot-lot tanah tersebut. WMSB atau responden telah diberikan hak untuk didengar melalui perbicaraan siasatan dan dibayar pampasan sepertimana yang dituntut berdasarkan keluasan tanah yang ambil. Oleh itu, tiada sebarang prejudis berlaku terhadap hak dan kepentingan WMSB atau responden semasa *warta* pembetulan dikeluarkan perayu kedua.

[48] Selain daripada itu, fakta jelas menunjukkan bahawa responden telah tahu akan kesilapan yang berlaku pada *warta* kedua semasa perbicaraan siasatan lagi. Responden juga tahu akan hasrat perayu kedua untuk membuat pembetulan berhubung dengan kesilapan tersebut. Di sebalik kesilapan yang berlaku, responden telah memilih untuk tidak membuat bantahan dan kemudiannya menerima award pampasan sepertimana yang dinyatakan dalam Borang H. Dalam isu ini, kami merujuk kepada penghakiman bertentangan Malik Ishak HMR dalam keputusan kes *Lembaga Lebuhraya Malaysia v Cahaya Baru Development Bhd* [2009] 5 MLJ 14 yang membuat pemerhatian sepertimana berikut:

> Since estoppel is a rule of evidence, *the evidence here showed that the appellant defendant was present at the enquiry but the respondent plaintiff saw it fit not to object and that would definitely trigger the issue of estoppel against the respondent plaintiff*. We are concerned here with estoppel by election where A, as an analogy, in his dealing with B, being at liberty to adopt either of two mutually exclusive steps (*Kammins Ballrooms Co Ltd v Zenith Investments (Torquay) Ltd* [1970] 2 All ER 871 (HL), per Viscount Dilhorne at p 886 and Lord Diplock, at p 894), proceedings, courses of action, or attitudes, in relation to B, elects to take or adopt one of them, and to reject the other, or to 'waive' his right in respect thereof, and A's declaration of such election or 'waiver' by words, conduct, or inaction, influences B to alter his position to his detriment, A is estopped, as against B, from thereafter resorting to the course of action which he has thus intimated his intention of relinquishing, dispensing with, or 'waiving'. (Penekanan ditambah.)

[49] Walaupun responden ada memfailkan Borang N bagi membantah keputusan perayu kedua, bantahan yang dibuat bukanlah terhadap nilaian lot-lot tanah tersebut yang dibayar berdasarkan keluasan yang diambil balik. Dengan kata lain, responden tidak membantah jumlah award pampasan bagi pengambilan balik Lot 1 dan Lot 4 yang dibuat berdasarkan keluasan tanah yang sebenarnya diambil seperti yang dinyatakan dalam *warta* pembetulan. Lihat Borang N yang diekshibitkan sebagai 'CCY7' di ms 276–292 di kandungan 6.

[50] Di bawah prinsip estopel, responden kedua juga tidak boleh sesuka hati bertukar haluan (*blow hot and cold*) atau berdolak-dalik (*approbate and reprobate*) dalam tindakannya. Dalam kes *Kelana Megah Development Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Johor and another appeal* [2016] MLJU 1649; [2016] 8 CLJ 804, mahkamah ini ada membuat pemerhatian seperti berikut:

> [20] The appellant's conduct as described hereinbefore is plainly inconsistent and contradictory. The alleged rights pursued and relief sought through the present action are remarkably inconsistent with and contradict the right pursued and relief sought in the land references. Despite being fully aware of all relevant facts and matters, the appellant has elected and continued to elect seeking relief by means of the land references which remain current. Despite having been paid and enjoying the RM114,964,890 compensation for the seven plots of land, the appellant now

also wishes to recover the seven plots of land. *Obviously, after the appellant had obtained some advantage, to which they could only be entitled on the footing that it was valid, they now turned around and said that the acquisition of the seven plots of land was void for the purpose of securing some other advantage. The appellant's conduct, as it were, could thus be properly described as blowing hot and cold that while the appellant approved the acquisitions they also rejected it. The appellant is not permitted to approbate and reprobate on the issue of the acquisition of the seven plots of land*.

[21] Reference in this connection may be made to the case of *Bato Bagi & Ors v Kerajaan Negeri Sarawak & Another Appeal* [2011] 6 MLJ 297; [2011] 8 CLJ 766. In that case, the Federal Court cited with approval, the English Court of Appeal's decision in *Verschures Creameries, Limited v Hull And Netherlands Steamship Company, Limited* [1921] 2 KB 608 wherein Scrutton LJ held:

> A plaintiff is not permitted to 'approbate and reprobate'. The phrase is apparently borrowed from the Scotch law, where it is used to express the principle embodied in our doctrine of election — namely, that no party can accept and reject the same instrument: *Ker v Wauchope* (1); *Dougias-Menzies v Umphetby* (2). The doctrine of election is not however confined to instruments. A person cannot say at one time that a transaction is valid and thereby obtain some advantage, to which he could only be entitled on the footing that it is valid, and then turn round and say it is void for the purpose of securing some other advantage. That is to approbate and reprobate the transaction. (Emphasis added.)

[22] Further, in *Cheah Theam Kheng v City Centre Sdn Bhd (In Liquidation) & Other Appeals* [2012] 1 MLJ 761; [2012] 2 CLJ 16, this court cited with approval the English case of *Express Newspapers plc v News (UK) Ltd And Others* [1990] 3 All ER 376 wherein it was stated: In the words of Sir Nicolas Browne-Wilkinson VC in *Express Newspapers plc v News (UK) Ltd and others* [1990] 3 All ER 376, at pp 383–384:

> In the words of Sir Nicolas Browne-Wilkinson VC in *Express Newspapers plc v News (UK) Ltd and others* [1990] 3 All ER 376, at pp 383–384:
>
> > There is a principle of law of general application that it is not possible to approbate and reprobate. That means you are not allowed to blow hot and cold in the attitude that you adopt. A man cannot adopt two inconsistent attitudes towards another: he must elect between them and, having elected to adopt one stance, cannot thereafter be permitted to go back and adopt an inconsistent stance, (Emphasis added.)

[23] The decision of this court in *Tenaga Nasional Bhd v Irham Niaga Sdn Bhd & Anor* [2011] 1 MLJ 752; [2011] 1 CLJ 491 is also instructive. We reproduce the relevant excerpts below:

> Estoppel by election is related to the principle that a person may not approbate and reprobate *(Lissenden v CAV Bosch, Limited* [1940] AC 412 p 478; [1940] 1 All ER 425 at p 418 at p 429 (HL)). Thus, a person having a choice between two courses of conduct is to be treated as having made an election from which he cannot resile. But the person will not be regarded as having so elected unless he

> has taken a benefit under or arising out of the course of conduct which he has first pursued and with which his subsequent conduct is inconsistent with his election (*Banque des Marchands de Moscou (Koupetschesky) v. Kindersley and another* [1951] Ch 112 at pp 119-120; [1950] 2 All ER 549 *at p 552 (CA); Ex parte Robertson, In re Morton (1875) LR 20 Eq 733; and Evans v Bartlam)* ...
>
> *If a person is entitled to one of two inconsistent rights, as opposed to having a choice between two alternative remedies* (*United Australia, Limited v Barclays Bank, Limited* [1941] AC 1 at p 29; [1940] 4 All ER 20 at p 37 (HL)) *and, with an open mind and with full knowledge he does an uneguivocal act showing that he has chosen one, he cannot afterwards pursue the other* (*Slough Estates Ltd v Slough Borough Council and another (No 2)* [1969] 2 Ch 305; [1969] 2 All ER 988 (CA)). (Penekanan ditambah.)

Sementara itu, dalam *Halsbury's Law of England* (Edisi ke-4) di perenggan 1507 menyebut:

> Approbation and reprobation. On the principle that a person may not approbate and reprobate, a species of estoppel has arisen which seems to be intermediate between estoppel by record and estoppel in pais. The principle that a person may not approbate and reprobate expresses two proposition: (1) that the person in question, having a choice between two courses of conduct, is to be treated as having made an election from which he cannot resile; and (2) that he will not be granted, in general at any rate, as having so elected unless he has taken a benefit under or arising out of the course of conduct which he has first pursued and with which his subsequent conduct is inconsistent.

[51] Berasaskan prinsip undang-undang yang mantap tersebut, responden tidak boleh dibenarkan berubah haluan atau pun berdolak-dalik dalam tindakan yang diambil terhadap pihak perayu. Dengan itu, kami mendapati bahawa alasan ketiga yang dikemukakan pihak perayu dalam hujahan mereka juga bermerit. Nampaknya, HMT gagal menghargai fakta bahawa responden adalah dihalang di bawah prinsip estopel daripada mencabar *warta* pembetulan.

[52] Selain daripada berubah haluan dan berdolak-dalik dalam tindakan, keterangan dan fakta juga menunjukkan bahawa isu yang cuba dibangkitkan responden dalam permohonan semakan kehakiman adalah suatu yang difikirkan semula (*afterthought*) yang semata-mata diada-adakan untuk mendapatkan kekayaan yang tidak patut (*unjust enrichment*). Setelah bersetuju dengan jumlah pampasan dan setelah menerima award pampasan berdasarkan keluasan yang diperbetulkan semasa perbicaraan siasatan dan kemudiannya diperbetulkan melalui *warta* pembetulan, responden datang semula ke mahkamah untuk memohon semakan kehakiman bagi mengisytiharkan *warta* pembetulan tidak sah dan seterusnya secara pengayaan yang tidak patut menuntut dibayar pampasan bagi apa yang didakwa sebagai suatu perbuatan pencerobohan oleh pihak perayu ke atas tanah yang telah pun diambil balik

secara sahnya menurut undang-undang dan telah dibayar pampasan secara sepenuhnya.

[53] Dan sudut pengayaan yang tidak patut juga, WMSB atau responden telah pun menerima sejumlah RM112,005,188.60 bagi Lot 1 iaitu mengambil kira keluasan yang diperbetulkan semasa perbicaraan siasatan dan diperbetulkan melalui *warta* pembetulan iaitu seluas 80,043.156 meter persegi. Seandainya diambil kira keluasan yang *diwartakan* dalam *warta* kedua iaitu seluas 11,038.149 meter persegi, jumlah award pampasan hanyalah RM15,445,792.30 sahaja. Sepatutnya, WMSB atau responden membayar balik sejumlah RM96,559,396.30 sekiranya *warta* kedua diisytiharkan sebagai tidak sah. Sebaliknya, WMSB atau responden masih lagi menyimpan award pampasan asal.

[54] Dalam hal ini, jika dilihat kepada perenggan (iv) perintah yang diberikan HMT sepertimana yang dapat dilihat di ms 11 rekod rayuan di kandungan 4, telah diperintahkan bahawa perayu kedua hanya berhak untuk mengambil milik sebahagian daripada Lot 1 seperti yang diisytiharkan dalam *warta* kedua iaitu seluas 11,038.149 meter persegi sahaja, sedangkan tuan tanah iaitu WMSB atau responden telah menerima bayaran pampasan bagi keluasan tanah seluas 80,043.156 meter persegi. WMSB atau pun responden tidak pula diperintahkan untuk membayar balik perbezaan pampasan yang telah diterima iaitu sebanyak RM96,559,396.30. Perintah yang diberikan HMT jika disahkan dan dikekalkan, sudah tentulah akan mengakibatkan pengayaan yang tidak patut. Sudah tentunya, WMSB atau responden telah dikayakan dengan penerimaan award pampasan yang tidak dikembalikan dan kemudiannya akan menerima pula wang ganti rugi yang akan ditaksirkan mahkamah bagi pencerobohan yang dikatakan telah dilakukan pihak perayu. Pengayaan yang tidak patut adalah dihalang dan tidak boleh dibenarkan di bawah undang-undang sepertimana yang telah diputuskan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Dream Property Sdn Bhd Iwn Atlas Housing Sdn Bhd* [2015] 2 MLJ 441.

[55] Akhirnya, kami juga bersetuju dengan hujahan pihak perayu yang menegaskan bahawa adalah mustahil atau tidak masuk akal serta tidak munasabah untuk dilaksanakan perintah HMT jika keluasan tanah yang dinyatakan dalam *warta* kedua dikekalkan. Ini kerana, keluasan asal keseluruhan Lot 4 sebelum pengambilan balik hanyalah seluas 57,679.8386 meter persegi sahaja. Sedangkan, luas tanah yang terlibat dalam pengambilan balik seperti yang dinyatakan dalam *warta* kedua adalah seluas 80,043.156 meter persegi. Mustahil atau tidak masuk akal untuk membuat pengambilan ke atas tanah yang tidak wujud. Bagi Lot 1 pula, bayaran pampasan yang diterima WMSB atau responden yang mana tidak ada diperintahkan untuk dikembalikan semula menjadi tidak munasabah kerana ianya akan bernilai

RM10,147.099 semeter persegi berbanding nilaian pasaran semasa tanah hanya di atas kadar RM1,399.31 semeter persegi sahaja.

KESIMPULAN

[56] Berdasarkan alasan-alasan yang telah dinyatakan tersebut, kami dapati rayuan pihak perayu bermerit dan mewajarkan campur tangan di peringkat rayuan. Rayuan pihak perayu dibenarkan dengan kos. Keputusan HMT diketepikan. Responden diperintahkan membayar kos sebanyak RM15,000 di sini dan di bawah kepada pihak perayu.

Rayuan dibenarkan dengan kos.

Dilaporkan oleh Ahmad Ismail Illman Mohd Razali